

An den Grossen Gemeinderat
Zuhanden der Volksabstimmung

W i n t e r t h u r

Rahmenkredit von Fr. 10'250'000.-- für die Erstellung des Eulachparks in Oberwinterthur

Antrag:

Für die etappenweise Erstellung des Eulachparks in Oberwinterthur gemäss Projekt „Cube“ wird ein Rahmenkredit von netto Fr. 10'250'000.-- inkl. MWSt zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 750 000/501 062, Objekt 12641, bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Massgebender Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2005.

Über die Aufteilung des Rahmenkredites in die Objektkredite entscheidet der Grosse Gemeinderat.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Um das Zentrumsgebiet Oberwinterthur städtebaulich sinnvoll zu planen und zu bebauen, haben die Firma Sulzer und die Stadt Winterthur unter anderem die Realisierung einer Parkanlage vereinbart, die der gesamten Bevölkerung offen steht. Sulzer tritt 6 Hektaren Land an die Stadt ab und diese hat sich verpflichtet, die Parkanlagen zu erstellen.

Der durchgeführte Projekt-Wettbewerb wurde von einem Luzerner Landschaftsarchitekten gewonnen. Die Jury hat das Projekt wegen seiner grosszügigen Gestaltung als Landschaftspark und der sehr vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Realisierung vorgeschlagen.

Um beim Bau des Parks auf die grossenteils noch offene Nutzung im Zentrumsgebiet Oberwinterthur flexibel reagieren zu können, wird ein Rahmenkredit beantragt. Dieser soll voraussichtlich in vier Etappen beansprucht werden. Der Grosse Gemeinderat hat damit die Möglichkeit, der finanziellen Situation der Stadt entsprechend, die einzelnen Objektkredite – basierend auf dem Gesamtprojekt – zu beschliessen.

Die Realisierung der geplanten Parkanlage ist für eine sinnvolle Entwicklung des Zentrumsgebiets äusserst wichtig. Der Park wird wesentlich zu einer guten Wohn- und Arbeitsplatzqualität beitragen.

2. Ausgangslage

Auf dem Sulzer-Areal in Oberwinterthur findet die flächenmässig grösste Umnutzung eines Industrieareals in Winterthur statt. Im Hinblick auf die gute Erschliessung und die für die Stadtentwicklung bedeutende Lage wurde das Areal im Richtplan als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Das Industriegebiet wird schrittweise einer Mischnutzung zugeführt. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung im Oktober 2000 wurde der Arealteil östlich der Seenerstrasse bis zur Rümiker- bzw. Ohrbühlstrasse und nördlich der Sulzer-Allee der Zentrumszone Z3 zugeteilt und damit für das Wohnen sowie für Dienstleistungsbetriebe geöffnet. Angestrebt wird eine möglichst gute Durchmischung in der Nutzung. Stark störende Industriebetriebe sind nicht mehr zugelassen. Südlich der Sulzer-Allee wurde eine Industriezone I2 festgesetzt. Der Arealteil westlich der Seenerstrasse liegt ebenfalls in der Zone I2 und wird mittelfristig noch industriell genutzt.

3. Planerische Entwicklung

Im Jahre 1999 liessen die Stadt Winterthur und die Firma Sulzer drei Vorschläge für die städtebauliche Konzeption des Planungsgebietes ausarbeiten. Aufgrund der Ergebnisse dieser Arbeiten wurden die angestrebte Nutzung und Bebauung, die Freiraumkonzeption, die grundsätzliche Verkehrsorganisation und die Etappierung im Planungsgebiet umschrieben. In der Folge wurde eine städtebauliche Vision eines zusammenhängenden, grossflächigen Freiraums entwickelt. Dieser erstreckt sich entlang der Eulach und entlang des Gleiskorridors zwischen dem Bahnhof Oberwinterthur und dem Bahnhof Grüze. Das Konzept beruht auf der räumlichen Vorstellung eines bebauten Bandes und eines befreiten Bandes (Freiraum, Negativraum). Das städtebauliche Konzept zeigt eine Bebauung auf, welche aufgrund der Lärmbelastung und der Nutzungszuordnung von Westen gegen Osten und von Süden gegen Norden bezüglich Dichte und Höhe abnimmt.

In einer Grundsatzvereinbarung haben die Firma Sulzer und die Stadt die Erschliessung, die städtebaulichen "Leitplanken" und die Nutzung des Areals vereinbart. Diese Vereinbarung enthält auch die Rahmenbedingungen für die Schaffung des erwähnten Freiraums. In Anrechnung an die in der Bau- und Zonenordnung festgesetzte Freiflächenziffer tritt die Firma Sulzer der Stadt dafür sechs Hektaren Land unentgeltlich ab. Im Gegenzug trägt die Stadt die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der auf diesen Flächen zu schaffenden Parkanlage. Die Parkanlage umfasst mit einer Fläche von 60'000 m² etwa die dreifachen Ausmasse des Stadtparks.

Auf der Basis dieses Projektes haben die Stadt und die Firma Sulzer einen Rahmenplan ausgearbeitet, der als Koordinationsinstrument dient und die angestrebte Entwicklung des Stadtteils "Zentrumsgebiet Oberwinterthur" definiert. Der Rahmenplan wurde im November 2001 festgelegt und ist für den Arealteil östlich der Seenerstrasse verbindlich. Unter anderem gibt er den Perimeter zur Anordnung der Grünflächen vor und zeigt weitere Rahmenbedingungen auf. Eine der Zielvorstellungen ist es, den Flussraum der Eulach mit dem Parkraum ökologisch und räumlich zu verknüpfen.

4. Bedeutung der Parkanlage Eulachpark

Die Stadt Winterthur besitzt zwei grosse Entwicklungsreserven. Das Areal Stadtmitte hat sich mit der ZHW, dem Technopark, Restaurants und den vielfältigen Läden zu einem interessanten Stadttreffpunkt entwickelt. Hier sind auch interessante Wohnungen entstanden. Dieser Erfolg ist primär der zentralen Lage und der historischen Bausubstanz zu verdanken.

Über diese Vorteile verfügt das Entwicklungsgebiet in Oberwinterthur nicht. Es besteht kaum eine erhaltenswerte Bausubstanz und die Etablierung einer Zwischennutzung ist wesentlich schwieriger. Damit besteht das Risiko, dass sich wenig integrierte und flächenverzehrende Nutzungen dort niederlassen. Solche Nutzungen können kaum verhindert werden, so lange sich diese an die geltende Bauordnung halten. Die einzige Möglichkeit besteht in der Aufwertung des Gebiets, wie bspw. durch den Bau einer Parkanlage. Verschiedene Beispiele im In- und Ausland haben gezeigt, dass im direkten Umfeld eines Parks die Bodenpreise steigen. Dies kommt nicht nur den Grundeigentümern zugute, sondern indirekt auch der Stadt. Es siedeln sich wertschöpfungsstärkere Branchen an und die gebauten Wohnungen sprechen ein an Einkommen stärkeres Segment an. Das Erscheinungsbild des neuen Quartiers wird aufgewertet.

Parkanlagen fördern ganz allgemein das Zusammengehörigkeitsgefühl in einem Quartier und wirken damit der Vereinsamung im urbanen Raum entgegen. Daneben helfen sie mit, den Bewegungsdrang von Gross und Klein zu befriedigen, sind dadurch gesundheitsfördernd und bewirken einen Abbau von Aggressionen. In allen neueren und grösseren Zentrumsüberbauungen werden deshalb immer auch Parkanlagen eingeplant (z.B. allein in Zürich Nord: der Oerliker-Park, der Wahlen-Park, der MFO-Park und der Louis-Häfliger-Park oder in Uster der Stadtpark).

Das Zentrumsgebiet Oberwinterthur hat heute eine orthogonal ausgerichtete Bebauung mit rein zweckorientierten Industriebauten ohne spezielle architektonische Eigenschaften. Es fehlen Bauten und Landschaftselemente, die dem Areal eine Identifikation verleihen könnten. Es ist deshalb eine der Aufgaben des Eulachparks, dem Zentrumsareal ein markantes "Herzstück" zu geben. Der Park soll für die vielen Menschen, die in seinem Einzugsgebiet wohnen, arbeiten oder in die Schule gehen zu einem identitätsstiftenden Kristallisationspunkt werden. Die Lage und die Gestaltung des Parks soll der heterogenen Umgebung einen vereinenden und prägenden Charakter verleihen. Der Einbezug der Eulach in die Parkgestaltung bietet daneben eine der wenigen Möglichkeiten in Winterthur, ohne weiteres zum Wasser zu gelangen.

Der Eulachpark hilft mit, das Zentrumsgebiet Oberwinterthur zu fördern. Bereits heute sind im Hinblick auf den Bau des Parks in seiner unmittelbaren Nachbarschaft eine grössere Zahl von attraktiven Wohnbauten entstanden und weitere sind in Planung. Die Stadt möchte die Qualitäten der Gartenstadt auch in ihren neuen Quartieren aufrechterhalten. Die Investoren sollen die klare Botschaft erhalten, dass die Stadt an eine qualitätsvolle Entwicklung glaubt und zusammen mit den Grundeigentümern die notwendigen Investitionen tätigt. Der Park hat somit eine zentrale Rolle für die Zukunft des Zentrumsgebiets und damit der Stadtentwicklung.

5. Projekt

5.1 Projektierungswettbewerb

Die Projektierung des Eulachparks erfolgte aufgrund eines international ausgeschriebenen Projektwettbewerbs. Die beiden erstrangierten der 24 eingereichten Projekte wurden auf Antrag des Preisgerichts überarbeitet. Das Projekt "Cube", welches die Beurteilungskriterien schlussendlich am Besten erfüllt hat, bietet mit seinen interessanten Ansätzen bei vergleichsweise niedrigen Bau- und Unterhaltskosten ein breites Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten.

5.2. Gliederung

Das Gelände des 60'000 m² grossen Eulachparks lässt sich in vier Teilbereiche gliedern.

- Der Parkteil Ost liegt zwischen Eulach, Barbara Reinhart-Strasse und dem Verbindungsweg Nord-Süd. Er wird im landschaftlichen Stil (allmendartig) gestaltet und kann frei genutzt werden.
- Der Parkteil Mitte liegt zwischen dem städtischen TMZ-Gebäude, das zur Zeit von der Primarschule genutzt wird und der bestehenden grossen (ausserhalb des Perimeters liegenden) Lagerhalle 710. Das bestehende Fussballfeld wird auch künftig für freies Ballspiel verwendet werden. Daneben werden Spielmöglichkeiten für Gross und Klein eingerichtet.
- Der Parkteil Nord liegt im Dreieck Hegifeldstrasse - "Wohlfahrtsgebäude" - Eulach. Er soll in seiner Struktur erhalten bleiben und für eine eher ruhige Nutzung aufgewertet und ausgestattet werden.
- Der Parkteil West ist begrenzt durch die Bahnlinie, die Seenerstrasse und die jetzt noch bestehenden Werkhallen längs der Barbara Reinhart-Strasse. Dieser Teil ist für eher lärmigere Aktivitäten vorgesehen und wird voraussichtlich als letzter realisiert, da die angrenzenden Gebäude zur Zeit genutzt werden und deren künftige Verwendung noch offen ist.

Es ist vorgesehen, die Umsetzung entsprechend diesen Teilbereichen zu etappieren.

5.3. Landschafts- und Flussgestaltung

Die Landschaftsgestaltung nimmt subtil auf die bestehenden Strukturen Rücksicht und akzentuiert diese. Ausser im Eulachbereich sollen keine grossen Geländeverschiebungen vorgenommen werden. Dies ermöglicht auch einen weitgehend schonungsvollen Umgang mit dem Boden. Das südseitige Ufer der Eulach wird abgeflacht und wellenförmig gestaltet. Das Ufer wird damit gut begehbar und kann zum Spielen und Verweilen genutzt werden. Die Eulach wird aus ihrem „Korsett“ befreit und erhält mehr Raum, um sich zu entfalten. Das Aushubmaterial wird in unmittelbarer Nähe wieder verwendet und zu einem etwa meterhohen, weich und natürlich gestalteten Damm aufgeschüttet.

5.4. Brücken

Damit der Park von den angrenzenden Quartieren gut erreichbar ist, werden zwei neue Fussgängerbrücken gebaut. Die eine überquert die Eulach im Bereich der Einmündung des Reismühlekanals. Der Park kann damit von Hegi direkt über den Reismühleweg erreicht werden. Die zweite neue Fusswegverbindung über die Seenerstrasse wird notwendig, wenn der Parkteil West realisiert wird. Dieser Weg verbindet die zwei Parkteile Mitte und West und bildet die Fortsetzung des Fussweges von Hegi Richtung Westen.

5.5. Infrastrukturbau

Um den Park bewirtschaften zu können, wird ein Infrastrukturgebäude erstellt. Darin sind nebst einem öffentlichen WC und einem Kiosk vor allem Räumlichkeiten für die für den Park zuständige Pflegeequipe der Stadtgärtnerei untergebracht. Ein Stützpunkt der Stadtgärtnerei unmittelbar im Park hat neben den ökonomischen Aspekten den Vorteil, dass die Mitarbeiter eine gewisse Kontrolle der Parkanlagen wahrnehmen können.

Das Raumprogramm:

- Einstellplätze für Lieferwagen, Maschinen und Werkzeuge (110 m²)
- Werkstatt und Arbeitsraum (50 m²)
- Wasch- und Umkleieraum, WC, Dusche, Aufenthaltsraum, Büro (60 m²)
- Materiallager (120 m²)
- Öffentliches WC und Kiosk (20 m²)

5.6. Wege und Plätze

Die Hauptverbindungswege im Park werden mit einem Betonbelag versehen und damit der zu erwartenden sehr intensiven Nutzung Rechnung getragen. Der Betonbelag eignet sich vorzüglich für verschiedenste Aktivitäten, insbesondere für Rollsportarten. Er hat sich auch in neueren Parkanlagen im In- und Ausland bewährt. Die höheren Erstellungskosten werden in kurzer Zeit durch die beispielsweise gegenüber Kiesbelägen geringeren Unterhaltskosten kompensiert.

Nebenwege und auch der Platz südlich der Spielwiese erhalten einen Kiesbelag, der den dort vorgesehenen Aktivitäten entspricht und das Ambiente steigert. Im Parkteil Nord sind in Anlehnung an die ursprünglichen Beläge Natursteinplatten vorgesehen, welche den malerischen Charakter dieser geschmackvollen Anlage aus den Fünfzigerjahren unterstützen.

5.7. Begrünung

Die Begrünung der gesamten Parkanlage richtet sich nach der angestrebten Nutzung und unterstützt die verschiedenen Charaktere der einzelnen Parkteile.

Wo mit intensiver Nutzung zu rechnen ist, wird eine strapazierfähige Rasenmischung angesät. In Randbereichen und längs der Eulach werden unterschiedliche, den Standorten angepasste Wiesenarten angesät. Der Verschiedenartigkeit der einzelnen Flächen wird auch später durch differenzierte Pflegemaßnahmen Rechnung getragen.

Als tragende und identitätsstiftende Baumarten sind vorgesehen:

- Im Parkteil Ost übernehmen Eichen die Leitfunktion. Da Eichen relativ langsam wachsen, wird allerdings einige Zeit verstreichen, bis der angestrebte, allmendartige Charakter erreicht sein wird.
- Im Parkteil Mitte werden für die Baumdächer Kirschbäume, Eschen und Taubenbäume verwendet. In den Randbereichen wird die Bepflanzung den bestehenden Föhren und Weiden angepasst.
- Im Parkteil Nord wird der vielfältig vorhandene Baumbestand aus Silber- und Bergahorn, Schwarzföhren und Scheinakazien ergänzt.
- Für den Parkteil West ist eine rasterartige Bepflanzung mit Weiss- und Zitterpappeln vorgesehen. Diese rasch wachsenden Pionierbäume nehmen dem Ort den Hinterhofcharakter und lassen ohne viel Aufwand ein ökologisch wertvolles Gebiet entstehen.

Für die Strauchpflanzungen werden vorwiegend heimische, dem jeweiligen Standort angepasste Arten gewählt. Ebenso wird auf Robustheit und geringen Pflegeaufwand geachtet.

Blütenpflanzen und Blumenrabatten werden vor allem im Parkteil Nord ihren Platz haben und die Besucher/innen erfreuen. Die Konzentration an diesem für eine ruhige Nutzung vorgesehenen Ort erleichtert die Pflege der Blumen.

5.8. Ausstattung

Im Parkteil Ost werden zwei frei geformte Kuben (sogenannte "Cubes") aus Kunststein gebaut. Diese Objekte verleihen dem im Übrigen sehr natürlich gestalteten Parkteil einen eigenen Charakter.

Den südlichen Abschluss des Parkteils Ost, entlang der Barbara Reinhart-Strasse, markieren neun quadratische Sitz- und Spielelemente. Sie leiten mit ihrer präzisen Form vom Naturraum Park zum bebauten Strassenraum über. An der Eulach werden aus den vom Flussbett gewonnenen Steinen vier "Sitzbuhnen" erstellt, die etwas in den Wasserlauf hineinragen.

Im Parkteil Nord, beim Wohlfahrtshaus, wird eine Sitzmauer erstellt.

Nebst den erwähnten fest gebauten Sitzelementen werden eine Vielzahl von Bänken und Abfallkörben, Mulden und "Robi-Dogs" sowie Wasserstellen und Brunnen installiert. Feuerstellen sind entlang der Eulach vorgesehen. An den Parkzugängen werden Veloständer aufgestellt.

Im Bereich des TMZ-Gebäudes wird ein grosszügiger Kinderspielplatz für verschiedene Altersstufen und unterschiedlichste Spielarten realisiert. Ein Hartplatz für Ball- und Rollspiele liegt ebenfalls im Bereich des TMZ-Gebäudes.

Der neue Parkweg entlang der Eulach wird durchgehend beleuchtet. Im Parkteil Mitte sind drei Mastleuchten vorgesehen, die eine Grundausleuchtung gewährleisten, jedoch gegenüber einer Sportplatzbeleuchtung eine wesentlich geringere Intensität aufweisen. Zudem werden einzelne, ausgewählte Orte des Parks (bspw. Baumdach), an denen auch abends mit Publikumsverkehr zu rechnen ist, ebenfalls beleuchtet.

6. Schwerpunkte der Nutzung

Das vorliegende Projekt wird eine breite Nutzung ermöglichen und unterstützen. Das Gesamtkonzept ist als Volkspark ausgelegt und lässt grundsätzlich verschiedenste Nutzungen offen. Um die Nutzung nicht zu sehr einzuschränken, finden sich nur die nötigsten fest installierten Einrichtungen, die derart platziert sind, dass sich verschiedene Nutzungen nicht gegenseitig beeinträchtigen.

- Im Parkteil Ost laden zahlreiche Sitzmöglichkeiten unter den Eichen und am Eulachufer zum Ausruhen, zum Lesen und zum Beobachten ein. Hier kann man sitzen, picknicken und an den Feuerstellen grillieren. Gross und Klein können Spielen nachgehen, die keiner festen Einrichtung bedürfen. Der Parkweg entlang der Eulach und der Fussgängerbereich an der südlichen Parkkante sind genügend breit, um zu spazieren, Rollschuh zu fahren und die Kleinen auf Dreirädern oder Trotinetts frei kurven zu lassen. Auf den „Cubes“ unter den Bäumen kann herumgeklettert oder gesessen werden, oder diese animieren zu Fangspielen.
- Der Parkteil Mitte bietet genügend Platz, um Fussball zu spielen oder Drachen steigen zu lassen. Der Spielplatz bietet allen Altersgruppen von Kindern Einrichtungen und Geräte an. Für das Bewegungsspiel stehen die Geräte in lockerer Anordnung. Es steht aber auch ausreichend Platz für Versteck- und Entdeckungsspiele zur Verfügung, und es können Hütten und Zelte gebaut werden. Für die Eltern werden genügend Sitzmöglichkeiten vorhanden sein. Die Jugendlichen können sich auf dem Hartplatz bei Ball- und Rollspiel austoben. Unter den Baumdächern kann spaziert werden, und die Jüngsten können gefahrlos einige erste Schritte wagen. Sitzbänke laden zum Sitzen und Zuschauen ein, und das Petanquespielen könnte zum neuen "Renner" im Quartier werden. Zum Abschluss

der Turniere werden Würste gegrillt und bis zum Einnachten wird zusammen gegessen und diskutiert.

- In den Parkteil Nord wird man sich begeben, um in Ruhe die Zeitung oder ein Buch zu lesen, um mit jemandem zu plaudern oder um über Mittag sein Brot zu essen. Hier wird man sich auch an Blumenrabatten, Ziergräsern und Blütengehölzen erfreuen können. Die mächtigen bestehenden Bäume spenden Schatten und schaffen eine ruhige, wohltuende Atmosphäre. Die Teilbereiche unmittelbar im Anschluss an das Wohlfahrtshaus werden auch von Schülern/innen benutzt werden.
- Für den Parkteil West sind die Nutzungsmöglichkeiten noch offen. Sie werden sich auch nach der künftigen Nutzung der angrenzenden Gebäude richten. Da dieser Teil jedoch auf der einen Seite an die Seenerstrasse und auf der andern an die Bahnlinie grenzt, werden hier eher lärmigere Nutzungen wie boarden, biken, Inlineskating, Streetball und Streethockey statt finden.

7. Investitionskosten

Der Kostenvoranschlag basiert auf Richtofferten und Erfahrungszahlen und ist nach BKP mit einer Genauigkeit von +/- 10% gegliedert.

Bauteile, inkl. Honorare und Nebenkosten:	Anteil §:	Gesamt:
1 Vorbereitungsarbeiten, Rodungen, Abbrüche	Fr.	400'000
2 Geländegestaltung	Fr.	650'000
3 Eulachgestaltung	Fr.	1'300'000
4 Wege und Plätze	Fr.	2'500'000
5 Brücken und Stützmauern	Fr.	1'250'000
6 Gebäude (Stützpunkt, WC, Kiosk)	Fr.	550'000
7 Grünflächen und Bepflanzung	Fr.	1'250'000
8 Ausstattungen (Spielgeräte, Sitzbänke, Kunst)	Fr.	850'000
9 Installationen (Beleuchtung, Wasser)	Fr.	600'000
	Fr.	9'350'000
Mehrwertsteuer 7.6%	Fr.	710'000
	Fr.	1'060'000
Reserve Stadtrat ca. 3.0%	Fr.	340'000
Total Anlagekosten / Bruttoinvestition	Fr.	10'400'000
Anteil gebundene Ausgaben	Fr.	-
Nicht gebundene Ausgaben	Fr.	10'400'000
abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	Fr.	-150'000
Beantragter Kredit	Fr.	10'250'000
Es sind zum heutigen Zeitpunkt keine Investitions-einnahmen von Kanton oder Bund zugesichert. Es wird jedoch erwartet, dass sich der Kanton aufgrund des wasserbaulichen Projekts an baulichen Massnahmen für die Eulach beteiligt.		
Nettoinvestition	Fr.	10'250'000

8. Voraussichtliche Beanspruchung des Rahmenkredits

1. Etappe, Parkteil Ost: 2006/2007	Fr.	3'800'000
2. Etappe, Parkteil Mitte: 2008/2009	Fr.	2'900'000
3. Etappe, Parkteil Nord: 2010/2011	Fr.	1'400'000
4. Etappe, Parkteil West: ab 2015	Fr.	2'150'000
	Fr.	10'250'000

9. Kostenvergleiche

Die Erstellungskosten betragen für den Eulachpark gemäss Kostenvoranschlag Fr. 173.-- pro m².

Die Baukosten für Grün- und Parkanlagen werden wesentlich beeinflusst durch die bestehende und die projektierte Topografie, den Untergrund, durch den Anteil und die Bauweise der Hartflächen, durch Anzahl und Art der Kunstbauten sowie durch die Ausstattungen. Da in Winterthur seit Längerem keine Parkanlagen erstellt wurden, werden Werte einer Schulhausanlage und von kürzlich erstellten Parkanlagen in anderen Städten zum Vergleich aufgeführt:

Vergleichskosten Umgebungsarbeiten:

Schulhaus Dättbau, Winterthur	Fr. 170 pro m ²
Oerlikerpark, Zürich	Fr. 380 pro m ²
Wahlenpark, Zürich	Fr. 520 pro m ²
Quartierpark Claramatte, Basel	Fr. 310 pro m ²

Ein weiterer Vergleich kann mit den Wiederherstellungskosten für den Stadtgarten oder den Lindengutpark in Winterthur vorgenommen werden. Die Kosten wurden für eine Erstellung heute bei gleichem Standard mit Fr. 160 respektive Fr. 175 pro m² errechnet (ohne Hochbauten oder Brücken).

Diese Zahlen machen deutlich, dass der Eulachpark mit einem Standard gebaut wird, der den bestehenden Anlagen von Winterthur entspricht. Gegenüber anderen in letzter Zeit erstellten Parkanlagen liegen die Kosten jedoch wesentlich tiefer.

10. Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

		Jahre 1 - 10	Jahre 11 - 30
Kapitalfolgekosten:			
- Abschreibungen: 6.5 % der Nettoinvestition	Fr.	666'250	
- Abschreibungen: 1.75 % der Nettoinvestition			Fr. 179'375
- Kapitalzins: 3.60 % von 2/3 der Nettoinvestition	Fr.	246'000	
- Kapitalzins: 3.60 % von 1/6 der Nettoinvestition			Fr. 61'500

Sachfolgekosten:

2.0 % auf dem Wert der Anlage
(Nettoinvestition ohne Restwert der best. Anlage) Fr. 205'000 Fr. 205'000

Personalfolgekosten:

- Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage Fr. 158'000 Fr. 158'000

Indirekte Folgekosten

- keine

Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. 1'275'250 Fr. 603'875

Investitionsfolgeerträge:

- keine

Nettoinvestitionsfolgekosten Fr. 1'275'250 Fr. 603'875

Finanzierung

100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten 0.68% 0.32%
Im Voranschlag 2005 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 1'875'000.

11. Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken bezüglich Kostentransparenz. Diese Kosten sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen und Produkte.

Kapitalfolgekosten:

Jahre 1 - 33

- Abschreibung: 2% auf den Wiederbeschaffungskosten von 2/3 Fr. 136'667
- Kapitalzins: 3.60 % von 1/2 der Nettoinvestition Fr. 184'500

Sachfolgekosten:

- gemäss Plankostenrechnung resp. Erfahrungswerten (60'000m² x Fr. 1.60) Fr. 96'000

Personalfolgekosten:

- gemäss Plankostenrechnung resp. Erfahrungswerten (60'000m² x Fr. 3.70) Fr. 222'000

Indirekte Folgekosten

keine

Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. 639'167

Investitionsfolgeerträge:

./. keine

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr Fr. 639'167

12. Etappierung und Objektkredite

Mit dem Rahmenkredit wird das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Projekt „Cube“ realisiert. Die in Ziffer 8 aufgeführte voraussichtliche Beanspruchung des Rahmenkredits resultiert aus einer optimalen Etappierungsstrategie. Der Grosse Gemeinderat entscheidet über die einzelnen Etappen (Objektkredite). Dabei werden jeweils die finanziellen Möglichkeiten der Stadt, die bauliche Entwicklung des umliegenden Gebiets und allenfalls weitere Randbedingungen zu berücksichtigen sein.

Gegen die Bewilligung der einzelnen Objektkredite wird gem. § 10 Abs. 1 Ziff. 6 der Gemeindeordnung das fakultative Referendum ausgeschlossen sein.

13. Öffentlichkeitsarbeit

Die Wettbewerbsergebnisse wurden den Medien und an verschiedenen Veranstaltungen präsentiert. Die einzelnen Etappenprojekte werden den interessierten Kreisen (Ortsverein, Investoren, Anwohner/innen) jeweils vorgestellt. Die Bevölkerung wird laufend über den Projektstand mittels Internet und Medienmitteilungen informiert.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departement Technische Betriebe übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Situationsplan A3
- Visualisierungen (7)



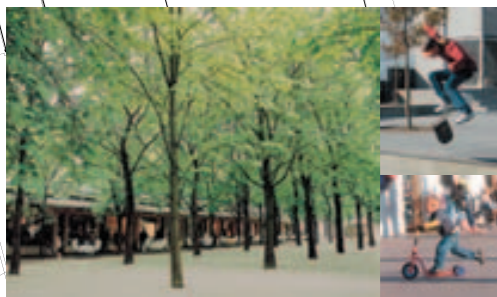
Mögliche Aktivitäten Parkteil Nord

- im "Garten" die Ruhe geniessen
- gemütlich spazieren, schlendern
- im Schatten unter den bereits grossen Bäumen verweilen
- auf der grossen Parkbank sitzen, diskutieren, lesen, die Mittagspause geniessen
- sich an Blumen, Ziergräsern und Blütensträuchern freuen



Mögliche Aktivitäten Parkteil Mitte

- Kleinkinder spielen in geschützten Bereichen
- Mütter sitzen in unmittelbarer Nähe
- Schul- und Vorschulkinder toben sich an ungewohnten Geräten, auf der Wiese und auf dem Parkweg aus
- Jugendliche spielen Streetball und -hockey oder skaten und boarden auf den Hartplätzen



Mögliche Aktivitäten Parkteil West

- Treffpunkt Jugendliche
- boarden, biken
- Inlineskating
- Streetball, Streethockey
- Mittagspause verbringen, zuschauen

Mögliche Aktivitäten Parkteil Mitte

- Ballspiele auf dem grossen Rasen
- schlendern unter den Baumdächern
- sitzen am Rand der Spielwiese oder unter den Bäumen und dem bunten Treiben zusehen
- Petanquespielen auf den Kiesplätzen
- am Kiosk Getränke und Verpflegung kaufen
- die Mittagspause verbringen



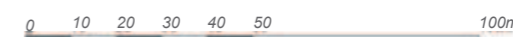
Mögliche Aktivitäten Parkteil Ost

- freies Spiel ohne Regeln und Einrichtungen
- unter den Eichen sitzen und picknicken
- Hütten und Zelte bauen
- auf den 'Parkmöbeln' und dem Brunnen herumkraxeln, sitzen, ausruhen
- unter den Bäumen schlendern



Mögliche Aktivitäten Parkteil Ost

- an der Eulach sitzen und mit Wasser spielen
- grillieren und picknicken
- entdecken und kennenlernen
- auf dem Parkweg spazieren, Dreirad fahren, skaten



Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei



EULACH PARK

Situations- und Erläuterungsplan

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2a

Parkteil Nord: heutiger Zustand



Parkartige Gestaltung aus den fünfziger Jahren mit prächtigem Baumbestand und grosszügigen Rasenflächen.

Parkteil Nord: projizierte Gestaltung



Der Parkteil soll in seiner Struktur erhalten bleiben und mit einer langgestreckten Sitzbank und weiteren Ausstattungen ergänzt werden. Zudem werden Blumenbeete angelegt und Blütensträucher gepflanzt.

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2b

Parkteil Mitte bei TMZ- Gebäude: heutiger Zustand



Die Umgebung des TMZ- Gebäudes weist einen schönen Baumbestand mit Schwarzföhren und Feldahornen auf.

Parkteil Mitte: projektierte Gestaltung Spielplatz



Der neue Parkweg führt in geschwungener Form durch das Gelände. Der Spielplatz wird weiträumig angelegt und mit interessanten Spielgeräten ausgestattet. Er wird Kinder in grosser Zahl anziehen.

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2c

Parkteil Mitte bei Lagerhalle 710: heutiger Zustand



Das Rasenspielfeld wird bis zum heutigen Tag gepflegt und genutzt. Ein Ballfanggitter trennt den Spielbereich vom Vorplatz der Lagerhalle.

Parkteil Mitte: projektierte Gestaltung mit Baumdach



Eine Doppelreihe aus Taubenbäumen schafft eine erholsame Stimmung und spendet Schatten. Sie bildet einen markanten Abschluss zwischen Rasenspielfeld und Bebauung. Der Boden ist mit einem Kiesbelag versehen.

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2d

Parkteil Ost: heutiger Zustand



Ein grosser Teil des Areals wird heute noch landwirtschaftlich bearbeitet. Der Gehölzsaum markiert den Lauf der Eulach.

Parkteil Ost: projektierte Gestaltung



Der Parkteil Ost wird im landschaftlichen Stil (allmendartig) gestaltet und kann frei genutzt werden. Mächtige Eichen sollen dereinst das Bild prägen.

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2e

Parkteil Ost, am Südrand: heutiger Zustand



Dieser Bereich diente als Lagerplatz und es stehen teilweise noch Industrienebenbauten darauf.

Parkteil Ost, am Südrand: projektierte Gestaltung als Parkkante



Ein breites Trottoir, versehen mit einem Hartbelag, wird zum Flanieren und Spielen einladen. Die "Parkmöbel" werden aus Beton gefertigt und sollen vom Grün zum urbanen, bebauten Stadtteil überleiten.

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2f

Parkteil Ost: Eulach, heutiger Zustand



Die Sohle und die Flanken der Eulach sind verbaut, das Gewässer ist kaum zugänglich und nur teilweise sichtbar.

Parkteil Ost: projektierte Gestaltung Eulachraum



Die Eulach soll in einem breiteren Bett wieder frei fließen können. Die Böschung auf der Parkseite wird abgeflacht, sodass der Zugang zum Wasser möglich wird. Der Parkweg wird auf der Böschungskrone entlang der Eulach geführt.

Rahmenkredit für die Erstellung des Eulachparkes in Oberwinterthur

Beilage 2g

Parkteil West: heutiger Zustand



Dieser Arealteil wird teilweise noch durch die Anstösser genutzt.

Parkteil West: vorgesehene Gestaltung



Bei der Detailprojektierung wird auf die künftige Nutzung der angrenzenden Parzellen im Süden reagiert. Aufgrund der Lage eignet sich das Gelände für zahlreiche Aktivitäten, die vor allem Jugendliche hier entfalten werden.